湖北凯乐科技股份有限公司拟转让所持有北京梧桐树
金融信息服务有限公司股权涉及的北京梧桐树
公司股东全部权益市场价值项目

资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1057号

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年四月八日

目 录

资产评估报告声明 1
资产评估报告摘要 3
资产评估报告正文 6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况者 6
二、 评估目的 16
三、 评估对象和评估范围 16
四、 价值类型 17
五、 评估基准日 17
六、 评估依据 18
七、 评估方法 19
八、 评估程序实施过程和情况 26
九、 评估假设 28
十、 评估结论 29
十一、 特别事项说明 31
十二、 评估报告使用限制说明 32
十三、 评估报告日 32
资产评估报告附件 34

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告

中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

湖北凯乐科技股份有限公司拟转让所持有北京梧桐树金融信息服务有限公司股权涉及的北京梧桐树公司股东全部权益市场价值项目

资产评估报告摘要

华信众合评报字【2018】第1057号

北京梧桐树金融信息服务有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北凯乐科技股份有限公司拟转让所持贵公司的股权涉及的北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益在2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、 **评估目的**：因北京梧桐树金融信息服务有限公司控股股东湖北凯乐科技股份有限公司拟转让持有北京梧桐树金融信息服务有限公司的股权事宜，需要对该经济行为涉及的北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，目的是为相关股东提供股权价值参考意见。

二、 **评估对象**：北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益价值。

三、 **评估范围**：北京梧桐树金融信息服务有限公司申报并经审计确认的其在评估基准日的全部资产及负债。

四、 **价值类型**：市场价值。

五、 **评估基准日**：2017年12月31日。

六、 **评估方法**：资产基础法和收益法。

七、 **评估结论**

（一） 资产基础法评估结果

本次评估，资产基础法的评估结果：北京梧桐树金融信息服务有限公司在评估基准日总资产账面价值18,605.17万元，评估价值18,608.24万元，评估增值3.07万元，增值率0.02%；总负债账面价值6,868.13万元，评估价值6,868.13万元，评估无增减值；股东权益账面价值11,737.04万元，评估价值11,740.11万元，评估增值3.07万元，增值率0.03%。评估结果详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	18,281.53	18,281.53	-	-
2	非流动资产	323.64	326.71	3.07	0.95
3	其中：长期股权投资	192.50	192.50	-	-
4	固定资产	59.73	62.40	2.67	4.47
5	无形资产	23.56	23.96	0.40	1.70
6	长期待摊费用	6.27	6.27	-	-
7	递延所得税资产	41.57	41.57	-	-
8	资产总计	18,605.17	18,608.24	3.07	0.02
9	流动负债	6,868.13	6,868.13	-	-
10	非流动负债	-	-	-	
11	负债合计	6,868.13	6,868.13	-	-
12	股东权益	11,737.04	11,740.11	3.07	0.03

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二） 收益法评估结果

本次评估，收益法的评估结果：北京梧桐树金融信息服务有限公司截止评估基准日股东权益账面价值 11,737.04 万元，采用收益法评估的企业股东全部权益市场价值 15,477.00 万元，评估增值 3,739.96 万元，增值率 31.86%。

（三） 评估结论

本次评估采用了资产基础法和收益法进行了评估，资产评估师经过分析判断，最终选取收益法评估结果作为最终评估结论：

在满足评估假设前提的条件下，北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值**约人民币壹亿伍仟肆佰柒拾柒万元（¥15,477.00 万元）。**

本次评估结论未考虑可能产生的控制权溢价或少数股权折价及股权流动性对股权价值的影响

八、 特别提醒评估报告使用者关注以下有关说明

（一）本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结

论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（二）评估结论仅作为本次经济行为的价值参考依据，最终的价格决策权在委托人，评估机构及资产评估师不承担相关当事人决策的责任。

（三）资产评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（五）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（六）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北凯乐科技股份有限公司拟转让所持有北京梧桐树金融信息服务有限公司股权涉及的北京梧桐树公司股东全部权益市场价值项目

资产评估报告正文

华信众合评报字【2018】第1057号

北京梧桐树金融信息服务有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北凯乐科技股份有限公司拟转让所持贵公司的股权涉及的北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益在2017年12月31日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况者

（一）委托人即被评估单位：北京梧桐树金融信息服务有限公司（以下简称“梧桐树”）

1. 企业工商登记信息

统一社会信用代码：9111010130678854XD

公司类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市东城区藏经馆胡同17号1幢1661室

法定代表人：王尔明

注册资本：6,122.45万元人民币

实收资本：6,122.45万元人民币

营业期限：自2014年9月1日至2034年8月31日

经营范围：金融信息服务（未经行政许可不得开展金融业务）；投资咨询；经济贸易咨询；投资管理；技术推广服务；数据处理；基础软件服务；应用软件服务；企业策划；市场调查；设计、制作、代理、发布广告；动画设计、制作；组织文化艺术交流；承办展览展示；会议服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2. 企业简介及历史沿革

梧桐树在2014年成立于北京，现在是主板上市公司凯乐科技(600260)成员企业，目前全国多个城市已开展业务，在北京，长沙，武汉，苏州，天津，南京，无锡，成都，重庆，太原，西安，厦门等城市成立了分支机构。

梧桐树为一二线城市中小微企业提供个人房产抵押金融信息服务，协助企业解决融资的难题，实行“住房金融业务+资产证券化+金融高科技”三位一体的运营模式。

梧桐树是一家“互联网+普惠金融+不动产”的不动产金融服务商，公司聚焦于多元化不动产金融产品体系建设、高效的城市拓展及资产获取能力建设、专业的风控与资产处置能力建设。

梧桐树为资金端提供产品销售、法律服务、数据采集、贷后管理等服务，为资产端提供资金对接、科技软件、开业支持、经营支持、咨询服务等服务。

公司战略股东湖北凯乐科技股份有限公司是以高科技新材料为基础的多元化实业服务商。2000年7月，“凯乐科技”在上海证券交易所正式挂牌上市目前股票市值200亿元左右。凯乐科技持有梧桐树51%股份，为控股股东。

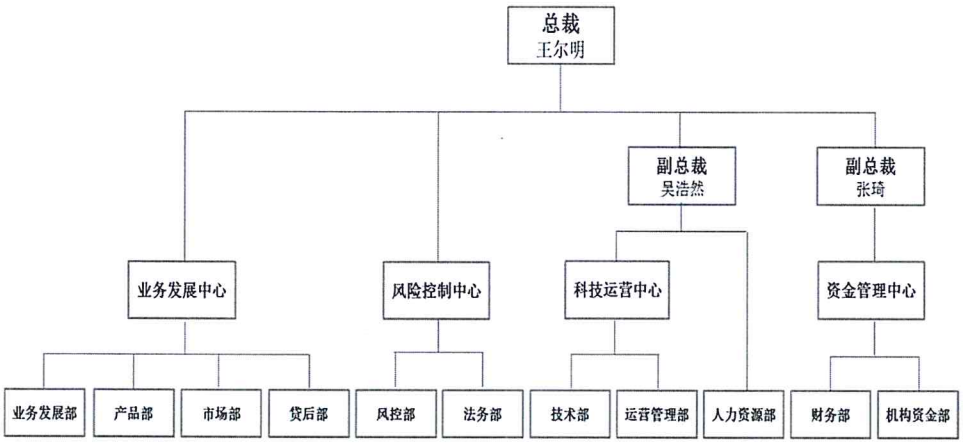
北京中联创投电子商务有限公司(简称“中联创投”)持有梧桐树49%股份。中联创投成立于2013年9月，注册资本5,000万元，旗下有梧桐树和抱财网的资产端和资金端的完整金融服务产业链条。 2015年5月获得凯乐科技（600260）和康得集团（002450）共 6,000 万元的战略投资。公司目前是中国人民银行中国互联网金融协会首批会员单位。

截至评估基准日，梧桐树股东名称、出资额和出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	北京中联创投电子商务有限公司	3,000.00	3,000.00	49%
2	湖北凯乐科技股份有限公司	3,122.45	3,122.45	51%
合计		6,122.45	6,122.45	100%

3. 公司组织架构



4. 公司经营管理团队

王尔明，梧桐树的创始人及总裁，负责公司战略和全面管理。王尔明 2013 年联合创建中联创投，以金融科技为驱动，通过产品创新，向市场提供标准化的金融产品，实现资金和资产高效对接。作为国内 90 年代末第一批触网人士，对互联网动态及相关技术研发把控较准，积累多年的互联网企业管理经验，对企业运营及团队打造拥有深刻见解。

吴浩然，副总裁，负责公司业务战略执行和人力资源管理。她曾是佳能、联想、华道数据等 500 强公司、IT 互联网公司的资深副总裁；具有十几年人力资源管理经验和多年的集团 CHO、副总裁等高管经历，了解国内外房抵贷、投融资市场，善于沟通和资源整合。

张志威，副总裁，负责公司投融资和创新业务，现任中关村工商联理事，北京律师协会并购与重组专业委员会委员，兼任多个国有控股企业监事职务；长期活跃于投融资行业，在银行业务、民间金融、资产处置、股权投资、收购兼并等领域拥有十几年的实操经验。

张琦，副总裁，负责公司机构资金扩展业务，有着十余年多家 A 股上市公司和 NASDAQ 上市公司工作经历，拥有 CPA、CMA、CIA、PNA 等多项资格证书，并担任教育部会计职业技能大赛特聘专家评委，精通高科技企业融资操作，有非常强的资本运作能力。

纪金峰，科技运营中心总监，拥有多年的互联网和金融行业系统建设和架构经验和项目管理经验；具有优秀的技术开发背景和技术管理能力，也有着很强的团队建设管理能力，熟悉互金行业的情况及行业技术未来的发展趋势；曾任职神灯房产、哈尔滨银行、宇信易诚等互金机构。

贾禹硕，风险控制中心总监，资深金融领域从业人员，曾任职中国民生银行总行、小额贷款公司及 P2P 公司风控总监的从业经验；分析判断能力、逻辑思维能力和风险识别能力较强。

李磊，业务发展中心总监，曾在平安银行（原深发展）、广发银行，历任支行、分行零售贷款业务负责人、总行产品部负责人，累计从事信贷业务、风险管理工作十多年；熟悉银行、小贷公司信贷管理业务；对贷款业务的市场开拓、贷款产品的设计、机构融资及资产化有丰富的实战经验。

5. 资产状况及经营成果

梧桐树评估基准日合并会计报表由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。

企业历史年度资产、负债状况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
1	流动资产	129.76	11,297.80	18,281.53
2	非流动资产	1.26	228.35	323.64
3	资产总计	131.02	11,526.15	18,605.17
4	流动负债	112.42	1,013.39	6,868.13
5	非流动负债	-	-	-
6	负债总计	112.42	1,013.39	6,868.13
7	股东权益	18.60	10,512.76	11,737.04

企业历史年度经营成果如下：

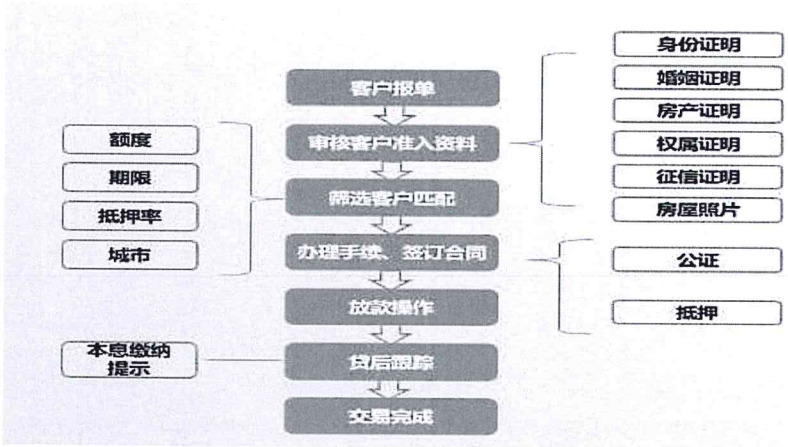
金额单位：人民币万元

序号	项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
1	营业收入	50.14	1,960.17	5,705.10
2	营业成本	23.41	201.82	525.30
3	营业利润	9.46	1,210.51	1,302.51
4	利润总额	9.46	1,210.59	1,432.97
5	净利润	9.22	904.15	1,224.28

注：以上数据取自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运[2018]审字第 90640 号标准无保留意见审计报告。

6. 公司运营及管理基本情况

（1）公司业务流程：



（2）收入来源及分配方式

基于借款人不同的信用等级、风险评估后与借款人协商收取服务费。如果借款人提前还款，要支付理违约金。

（3）借款人条件：

①具有完全民事行为能力的中国（不含港澳台）公民，18（含）-65（含）周岁，18-22 周岁、60-65 周岁风控部视情况有权利要求共借人，共借人需为直系亲属且具有完全民事行为能力的中国（不含港澳台）公民。

②产权人、产权人配偶需为大陆籍公民；

③征信符合我司要求标准；

④为我司要求的非限制类人群。

⑤客户分级标准

客户级别	标准
A 级客户	同时满足以下条件的： 1. 征信连二累六以下 2. 客户年龄 25-55 周岁 3. 没有过法院民事执行记录的 4. 房龄 20 年以内 5. 不接受一抵转单，银行除外（如房产之前有抵押，需解押一个月以上） 6. 交易过户 6 个月以上（不能确认是否超过六个月，需提供契税票）
B 级客户	1. 征信连三累十以下或征信白户 2. 房龄 20 年以内
C 级客户	1. 征信连六累十五以下
D 级客户	1. 征信连六累十六以上 2. 不接受二抵业务 3. 仅适用于累计放款 500 万的核心渠道

附：如客户无法满足当前评级全部要求，则转为下一级评级；进件提供房本复印件，默认客户为B级；以上数字节点均为包含。

（4）房屋准入条件

① 准入范围内的居住性房产面积需30平米以上；

② 个人名下房产，房屋年限不超过25年；

③ 只受理一抵房产，不得存在查封、冻结等情况；

④ 如房产为经济适用房：需满五年，以契税票时间为准

⑤ 房产性质：商品房、经适房、拆迁安置房准入。

⑥ 经适房和拆迁安置房需满五年的准入（以契税票或房本登记时间为准）。

⑦ 经适房：提供购房合同；

⑧ 拆迁安置房：提供《拆迁安置协议》

（5）申请材料

① 必要资料：有效的二代身份证（产权人夫妻双方 + 借款人）；

② 必要资料：户口本（产权人夫妻双方 + 借款人）；

③ 必要资料：产权人结婚证/离婚证（离婚协议、法院判决书、调解书）；

④ 必要资料：产权证、土地证（如有）或不动产登记证；

⑤ 必要资料：人行版征信报告（产权人夫妻双方 + 借款人），企业客户需提供法人征信，法人身份证；

⑥ 必要资料（企业）：营业执照及开户许可证，借款人可以是实际控制人；

⑦ 必要资料：借款人银行卡/企业对公账户信息；

⑧ 必要资料：企业邮箱或法人邮箱或实际控制人邮箱；

⑨ 必要资料：君子签企业服务授权书；

（6）禁入人群

① 借款人、共借人及其企业涉及民间借贷纠纷、名下有法院被执行记录或出现在失信人员名单中的(法院执行中大于等于2万元)；

② 借款人及共借人有犯罪记录；

③ 借款人及共借人为公检法人员、律师、军人、宗教人士；

④ 借款人及共借人涉及黄、赌、毒、黑；

⑤ 年龄不在大纲要求范围的；

⑥ 非直系亲属（包含兄弟姐妹）抵贷不一。

（7）房产禁入标准

① 房产当前状态不符合下述要求的：即一抵业务：当前房屋状态无抵押；二抵业务：当前状态抵押为 1 次；

② 用途为非住宅；

③ 房产证持有时间 4 个月以下的（房产符合当地上市交易政策不受持有时间限制），直系亲属过户除外；

④ 被查封的房产；

⑤ 商住两用房、小产权房、乡产权、集资房、使用权房；

⑥ 地下室、半地下室、车位、配套公建；

⑦ 丧偶继承的房产(房产产权无争议，有继承公证可以正常做)；

⑧ 受理区域范围外的房产；

⑨ 公司名下房产；

⑩ 只接受 70 年产权的房产；如产权年限不足 70 年，但房本与土地证信息一致且附近都为住宅，也可操作，以风控人员意见为准；

⑪ 限售政策：无。

（8） 征信禁入标准

① 当前逾期 2000 元以上（2000 元（含）以上有结清证明可进件）。

② 账户出现“止付”、“呆账”、“D”、“G”、“Z”；

③ 账户五级分类出现“次级”、“可疑”、“损失”；

④ 账户状态出现呆账或近 12 个月内出现冻结，不包括年费欠费。

（9）借款期限及还款方式

① 借款期限：可选 3 期、6 期、9 期、12 期，每个自然月为一期；

② 借款金额：

借款人分类	最高借款金额	还款方式	交易账户
个人	20 万	先息后本	个人账户
企业	100 万*营业执照数量	先息后本	企业对公账户

注：单套最多 500 万，最多可借 3 套房产，累计 1500 万

（10）费率标准

A、借款人收取项目：

① 利息：每月收取。每月利息=借款本金×月利率。

② 一次性服务费：一次性收取。一次性服务费=借款本金×一次性服务费率。

③ 月收服务费:按月收取。每月月收服务费=借款本金×月收服务费率（月化）

（11）业务风险的控制措施及其风险提示

①风险指标的计算方式、以及当期计算结果

不良贷款率=（次级类贷款+可疑类贷款+损失类贷款）/各项贷款×100%。

（按监管评级标准口径，指标值＜3%；按商业银行风险监管核心指标口径，指标值≤5%）。

拨备覆盖率=（贷款损失专项准备金+贷款损失特种准备金+贷款损失一般准备金）/（次级类贷款+可疑类贷款+损失类贷款）×100%。（指标值≥100％）。

②针对逾期账目的催讨（网上披露）制度的建立和实施

合作商及业务部门负责普通逾期借款的日常催收工作。如需诉讼解决则移交中联创投资产管理部。逾期账目的催讨，采取电话、上门、诉讼等方式督促借款人偿还借款债务。逾期账目的催讨结果，将定期通过网站、微信等渠道通知相关投资人。

7. 执行的主要会计政策

应收账款及其他应收款

①应收账款确认条件

应收款项，是指企业在日常生产经营过程中发生的各项债权，包括：应收款项（包括应收票据、应收账款、其他应收款）和预付账款等。

②坏账确认标准

在发生下列情况之一时，按规定程序批准后确认为坏账，冲销坏账准备。

A、债务人被依法宣告破产、撤销的，取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料，在扣除以债务人清算财产清偿的部分后，对仍不能收回的应收款项，作为坏账损失；

B、债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项，在取得相关法律文件后，作为坏账损失；

C、涉诉的应收款项，已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的，作为坏账损失；

D、逾期 3 年的应收款项，具有企业依法催收磋商记录，并且能够确认 3 年内没有任何业务往来的，在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后

的余额，作为坏账损失；

E、逾期3年的应收款项，债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的，经依法催收仍未收回，且在 3 年内没有任何业务往来的，在取得境外中介机构出具的终止收款意见书，或者取得我国驻外使（领）馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后，作为坏账损失。债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类　别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
办公设备及家具	5	5	19.00
电子设备	3	5	31.67
运输设备	4	5	23.75

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

8. 公司主要税种及税率

税　种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

9. 行业概况

被评估单位目前经营互联网金融 P2P 业务资产端，互联网金融业务本质上是民间借贷模式的规范化、规模化和创新发展。被评估单位目前的主要业务是提供民间的房屋抵押贷款。

房屋抵押贷款，是指借款人以自有或者第三者的物业作为抵押。并以稳定的收入分期向银行还本付息，而在未还清本息之前，用其产权证向银行作抵押，若购房

者不能按照期限还本付息，银行可将房屋出售，以抵消欠款。随着 P2P 网贷行业的加速发展，社会资本不断进入该行业，使得房抵押市场发展迅速。目前，在我国互联网+住房抵押贷款行业的竞争中 P2P 平台占有先机。

P2P 属于民间借贷新型模式，通过线下与平台进行的个人与个人贷款，本质上是民间借贷模式的规范化、规模化和创新发展。 其运行模式是通过平台撮合理财人和借款人，借款人需要的资金可以由多个理财人提供出借。2005 年 3 月，全球首家 P2P 平台 ZOPA 在英国上线，2007 年 8 月，国内首家 P2P 平台拍拍贷上线，2014 年 12 月，全球最大 P2P 平台 Lending Club 上市，至今为止国内 P2P 平台约 2,000 家，2014 年成交量 2,500 亿

作为互联网金融的细分市场，P2P 行业发展迅猛，各路资本也纷纷进入分羹。P2P 模式是“金融+网络”，要求 P2P 公司必须有深厚的传统金融背景人才、思维做基础，这样才可以合规流程，在控制风险的情况下再通过互联网扩大业务。

中国已经成为 P2P 行业最大的市场，但仍处于政策、监管不足的状态。央行等十部委于 2015 年 7 月 18 日发布了《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》后，给互联网金融带来了政策性的方向。另一利好是 2015 年 9 月 1 日生效实施的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》，该司法解释突破了民间借贷利率银行同期贷款利率四倍的限制，确定了民间借贷年利率 24%的绝对保护标准及 36%的相对保护标准，为民间借贷金融服务提供了合法的发展空间。

2017 年 12 月 13 日，P2P 网贷风险专项整治工作领导小组办公室于近日向各地 P2P 整治联合工作办公室下发了《关于做好 P2P 网络借贷风险专项整治整改验收工作的通知》（57 号文）（下称“通知”），对下一步的整改验收阶段做出了具体、详细的部署。备受业内关注的 P2P 风险专项整治工作，终于将进入整改验收阶段。

通知要求，各地应在 2018 年 4 月底前完成辖内主要 P2P 机构的备案登记工作、6 月底之前全部完成；并对债权转让、风险备付金、资金存管等关键性问题作出进一步的解释说明。

通知指出，各地整治办应指定官方网站对拟备案网贷机构的整改验收情况进行公示，公示时间不得少于两周。

对于各类 P2P 平台，通知提出五项原则：

一、验收合格的 P2P 平台，予以备案登记，确保其正常经营；

二、积极配合整改验收工作但最终没有通过的平台，可据具体情况，或引导其逐步清退业务、退出市场，或整合相关部门及资源，采取市场化方式，进行并购重组；

三、对于严重不配合整改验收工作，违法违规行为严重甚至已有经侦介入或已失联的平台，应由相关部门予以取缔；

四、对于逃避整改验收，暂停自身业务或不处于正常经营状态的机构，需予以高度重视，此类机构恢复经营后也需酌情予以备案；

五、对于行业中业务余额较大、影响较大、跨区域经营的机构，由机构注册地整治办建立联合核查机制，向机构业务发生地征求相关意见。

值得注意的是，通知明确指出，对于2016年8月24日后新设的P2P平台，本次网贷整治期间原则上不予备案登记。此外，对于自始未纳入本次整治的各类机构，在整改验收期间提出备案申请的，各地整治办不得予以进行验收及备案登记；对于《P2P管理暂行办法》规定的十三项禁止性行为及单一借款人上线的规定，P2P自2016年8月24日不再违反，相应存量业务未化解完成的P2P不得备案登记；对于开展过涉及首付贷、校园贷及现金贷等业务的P2P，应暂停新业务，逐步压缩存量，否则不予备案。

(二)委托人与被评估单位之间的关系

北京梧桐树金融信息服务有限公司既是委托人又是被评估单位。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同的约定，本评估报告使用者为委托人，委托人以外的其他资产评估报告使用人为被评估单位股东和工商行政管理机关。

资产评估报告除资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、 评估目的

因北京梧桐树金融信息服务有限公司控股股东湖北凯乐科技股份有限公司拟转让持有北京梧桐树金融信息服务有限公司的股权事宜，需要对该经济行为涉及的北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，目的是为相关股东提供股权价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象：北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围：北京梧桐树金融信息服务有限公司申报并经审计确认的其在评估基准日的全部资产及负债。

评估基准日 2017 年 12 月 31 日梧桐树的资产、负债及股东权益状况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	金　额
1	流动资产	18,281.53
2	非流动资产	323.64
	其中：长期股权投资	192.50
	固定资产	59.73
	无形资产	23.56
	递延所得税资产	41.57
3	**资产总计**	**18,605.17**
4	流动负债	6,868.13
5	非流动负债	-
6	**负债总计**	**6,868.13**
7	**股东权益**	**11,737.04**

注：以上数据取自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运[2018]审字第 90640 号无保留意见审计报告。

评估范围内的主要资产状况：

列入本次评估范围的实物资产为电子设备及办公家具，主要包括电脑、服务器、复合一体机、投影机以及办公桌椅、文件柜、沙发等，分布在公司总部所在地办公区域和设在其他城市的业务部门的办公区域。

列入本次评估范围的非实物性主要资产包括应收账款、其他应收款和其他流动资产（利用部分闲置资金购买的理财产品）。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、 价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

五、 评估基准日

评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定该评估基准日使评估结论较合理地为评估目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、 评估依据

本次评估工作中遵循的法律、法规、评估准则和指导意见以及取价标准等主要评估依据有：

(一) 经济行为依据

北京梧桐树金融信息服务有限公司2018年3月18日《关于凯乐股份拟转让其持有梧桐树股权会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；

3. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令)；

4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号)；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第378号)；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令2005年8月25日)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权〔2009〕941号)；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32号)；

12. 《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院第156号令)；

13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512号)；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538号)；

15. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号;
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34 号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 权属依据

1. 相关合同、发票;
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据及参考资料

1. 委托人提供的历史经营及财务等相关资料;
2. 委托人提供的未来收益预测、经营发展规划等相关资料;
3. Wind 资讯查询的相关资料;
4. 评估师尽职调查收集的企业及相关市场信息资料;
5. 本评估机构积累的评估资料、评估经验数据等。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价

值的评估方法。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。选择理由如下：

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

根据收益法的适用条件，结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，本次评估具备选用收益法的理由和条件。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料；(4)不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债，

被评估单位是一家互联网金融企业，从事 P2P 金融服务，目前市场上难以找到可比交易案例，且上市公司中上没有与被评估单位业务真正可比的公司。不适宜采用市场法。

同时，被评估单位满足收益法和资产基础法的评估条件，故本次评估，选择收益法和资产基础法进行评定估算。

（二）收益法评估思路

1、概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，本次评估采用现金流量折现法（企业自由现金流折现模型）对评估对象的价值进行估算。

企业自由现金流折现模型（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表及企业未来发展规划为基础，结合资产评估师对被评估单位以及行业发展的分析判断，估算被评估单位未来经营收益，并采用加权平均资本成本折现，估算出企业的经营性资产的价值，再加上企业在基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估采用收益法的估值公式：

股东全部权益价值＝企业价值－付息债务价值

企业价值＝经营性资产价值＋溢余性资产价值＋非经营性资产价值－非经营性负债价值+长期股权投资价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，评估基准日被评估单位不存在银行借款等付息债务。

①经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的估值公式：

$$P=\sum_{t=0}^{n}\frac{Rt}{(1+r)^{t}}+\frac{Rn(1+g)}{(r-g)(1+r)^{n}}$$

其中：P——经营性资产价值

Rt——未来第 t 年预期企业自由现金流量

r ——折现率

n ——未来详细预测期

Rn（1+g）——永续期开始第一年预期自由现金流量

g——永续期的永续增长率

企业自由现金流=税后经营净利润+折旧与摊销-营运资金增加-资本性支出

②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法（收益法或市场法）进行单独分析和评估。

③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法（或市场法，根据具体情况确定）进行单独分析和评估。

④长期股权投资价值

长期股权投资评估值根据对被投资企业基准日经整体评估的股东全部权益价值乘以所持有的股权比例，计算得出长期股权投资的价值。

（2）主要参数的确定

1）预测期的确定

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在 2023 年进入稳定期，故预测期确定为 2018 年 1 月-2023 年 12 月，且 2023 年为未来稳定永续期的第 1 年。

2）收益期的确定

企业营业执照核准的营业期限自 2014 年 4 月 23 日至 2034 年 4 月 22 日，根据企业经营管理者战略意图和企业发展规划，假设企业未来永续经营，故收益期按永续确定，即本次确定明确的预测期限到 2023 年 12 月，2023 年之后保持 2023 年的收益水平永续经营。

3)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$r = ke \times [E/(D+E)] + kd \times (1-t) \times [D/(D+E)]$

其中：

ke——权益资本成本

kd——债务资本成本

E/(D+E) ——目标权益资本比率

D/(D+E) ——目标债务资本比率

t——企业所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型公式：

$ke = Rf + \beta \times ERP + Rc$

其中:

Rf——无风险报酬率

ERP——市场风险溢价

β——市场风险系数

Rc——企业特定风险调整系数

（三）资产基础法评估思路

根据《资产评估执业准则——企业价值》，资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1） 货币资金：包括现金和银行存款

本次评估的货币资金包括现金和银行存款，对货币资金通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2） 应收款项：包括应收账款和其他应收款

对各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、 经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能

收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风行损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3） 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产、权利或服务的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产、权利或服务的，按核实后的账面值作为评估值。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，评估值确定为0。

（4） 其他流动资产

其他流动资产为企业没了充分发挥资金的时间价值，将周转用货币资金购买了可以随时按约定取回的理财产品的本金及应收利息。查阅相关合同、会计凭证，核实其原始发生额、余额、应收利息的真实性、合理性和准确性，按核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产评估说明

本次评估的非流动资产包括长期股权投资、无形资产和固定资产。

（1） 长期股权投资

委托评估的长期股权投资为对长沙熙源美地商务咨询有限公司的控股权投资，截止评估基准日已按投资成本平价转让了出去，且签订完股权转让协议，并办理了工商变更手续，只是财务尚未进行账务处理。本次评估按转让价款确定评估价值。

（2） 固定资产

委托评估的固定资产为电子设备何办公家具包括电脑、服务器、复合一体机、投影机以及办公桌椅、文件柜、沙发等，均分布在公司办公区域。均为近两年购置的，目前大部分状况良好。

经了解，以上电子设备和办公家具均在当地购买，基本不需要安装调试或只需简单组装即可使用，且稍大体积的电子设备和办公家具均为商家送货上门，基本不需考虑运输费用。

对于电子设备和办公家具主要采用成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置一个全新状态的委估资产所需的相关成本，减去委估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得出委估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也

可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值＝重置成本×成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置成本中的设备购置价不含增值税。

① 重置成本的确定

经了解，委托评估的电子设备和办公家具均在当地购买，基本不需要安装调试或只需简单组装即可使用，且稍大体积的电子设备和办公家具均为商家送货上门，基本不需考虑运输费用，故本次评估确定电子设备和办公家具的重置成本等于不含税的设备购置价。计算公式如下：

重置成本=不含税电子设备和办公家具购置价

② 成新率的确定

评估人员通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、维修管理档案资料，以及向相关人员了解设备技术状况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，参照设备的经济寿命年限，同时考虑设备的已使用年限等因素，估算设备的尚可使用年限，成新率的估算公式如下：

成新率＝尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

或：成新率＝（1-已使用年限年限/经济寿命年限）×100%

③ 评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×成新率

（3） 其他无形资产评估说明

委托评估的其他无形资产为企业新进购买的一套OA系统管理软件，属于通用类软件采用现行市价法评估，通过向卖家询价，确定该无形资产的评估价值。

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

（四）评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数

量的基础上，确定收益法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于2018年3月15日至2018年4月8日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托订立资产评估委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1.组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2.根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3.为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于2018年3月20日至2018年4月4日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

（1）指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产

性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（5）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2.尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；

（3）被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；

（4）被评估单位非经营性资产、负债和溢于资产情况；

（5）被评估单位核心资产及技术研发情况；

（6）被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息；

（7）被评估单位自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况；

（8）被评估单位以往的评估及交易情况；

（9）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（10）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（11）被评估单位享有的税收优惠情况；

（12）其他相关需调查的事项。

(四)资料收集

1.资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2.资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重

要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六)内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估建立在如下假设前提基础上，评估报告的使用者在使用本报告时应充分考虑这些假设和限制条件对评估结果的影响：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估师根据评估对象的具体情况等模拟市场条件进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 持续经营假设：假设被评估单位在评估基准日后持续经营。

5. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

6. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基

准日后不发生重大变化；

7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二） 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位的资本性支出发生在年初（或上年年末），其他现金流入发生在年末；

4. 假设被评估单位目前的经营模式未来可以继续保持，评估基准日后经营状况不发生重大变化；

5. 假设委托人暨被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

6. 假设被评估单位未来可以一直享受高新技术企业的企业所得税优惠税率。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。否则，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一） 资产基础法评估结果

本次评估，资产基础法的评估结果：北京梧桐树金融信息服务有限公司在评估基准日总资产账面价值 18,605.17 万元，评估价值 18,608.24 万元，评估增值 3.07 万元，增值率 0.02%；总负债账面价值 6,868.13 万元，评估价值 6,868.13 万元，评估无增减值；股东权益账面价值 11,737.04 万元，评估价值 11,740.11 万元，评估增值 3.07 万元，增值率 0.03%。评估结果详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	18,281.53	18,281.53	-	-
2	非流动资产	323.64	326.71	3.07	0.95
3	其中：长期股权投资	192.50	192.50	-	-
4	固定资产	59.73	62.40	2.67	4.47
5	无形资产	23.56	23.96	0.40	1.70
6	长期待摊费用	6.27	6.27	-	-
7	递延所得税资产	41.57	41.57	-	-
8	资产总计	18,605.17	18,608.24	3.07	0.02
9	流动负债	6,868.13	6,868.13	-	-
10	非流动负债	-	-	-	
11	负债合计	6,868.13	6,868.13	-	-
12	股东权益	11,737.04	11,740.11	3.07	0.03

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二） 收益法评估结果

本次评估采用收益法的评估结果：北京梧桐树金融信息服务有限公司截止评估基准日股东权益账面价值 11,737.04 万元，采用收益法评估的企业股东全部权益市场价值 15,477.00 万元，评估增值 3,739.96 万元，增值率 31.86%。

（三） 两种方法评估结果差异分析

1、两种评估方法评估结果差异

采用资产基础法评估得出的股东全部权益价值 11,740.11 万元，采用收益法评估得出的股东全部权益价值 15,477.00 万元，两者相差 3,736.89 万元，差异率 31.83%。

2、两种评估方法评估结果差异的主要原因

两种评估方法差异的主要原因是被评估单位属于轻资产企业，从事互联网金融行业，成本法的评估结果只反映了其在评估基准日的账面资产价值，而对于企业所拥有的人力资源、市场资源、管理团队以及互联网金融行业未来发展等对企业价值的影响，成本法中都无法量化和体现。而收益法的评估结果不仅反映了企

业的有形资产价值，同时也包含了上述成本法所不能体现的无形资产，因此造成收益法的评估结果明显高于成本法的评估结果。

（四） 评估结论确定

本次评估采用了资产基础法和收益法进行了评估，资产评估师经过分析判断，最终选取收益法评估结果作为最终评估结论：

在满足评估假设前提的条件下，北京梧桐树金融信息服务有限公司股东全部权益在评估基准日2017年12月31日的市场价值**约人民币壹亿伍仟肆佰柒拾柒万元（¥15,477.00万元）。**

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、 特别事项说明

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围；

（二）提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；

（三）资产评估师仅对评估对象进行价值估算并发表专业意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（四）评估结论仅作为本次经济行为的价值参考依据，最终的价格决策权在委托人，资产评估机构及资产评估师不承担相关当事人决策的责任；

（五）建立健全内部管理控制制度，保护评估对象的安全完整，是被评估单位的责任。在评估基准日后，如发生不可抗力而造成较大损失等影响评估对象价值的重大期后事项时，不能直接使用评估结论。

（六）对企业存在其他的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）由于委托评估范围内的部分固定资产（电子设备和办公家具）分布在外地的业务部门办公场所，没能对这些资产进行现场勘查核实，同时在被评估单位

总部的部分固定资产（电子设备）在工作人员的个人手中，暂时不在单位办公区域，故也没能逐项勘查核实。本次评估以被评估单位提供的申报信息为基础进行估值的。

提请评估报告使用者关注上述事项对评估结论的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告使用人为委托人、被评估单位；委托人以外的其他使用人为法律、行政法规规定的使用人。

2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门、证监会等审查、备案后方可正式使用。

十三、 评估报告日

评估报告日为2018年4月8日。

（此页无正文）

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年四月八日